

Inserat ID: 167743

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 440000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

Wohnfläche: 77.83m²

Grundfläche: 86.04m²

ALTBAUJUWEL: Großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Klimaanlage in ruhiger Wohnlage



DFi - Immobilien Treuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum sofortigen Kauf an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon am Fuße des Wilhelminenbergs

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Wiener Altbau im dritten Stock mit Lift, liegt in einer der schönsten Wohngegenden des 16. Wiener Gemeindebezirkes und bietet auf rd. 77m² Wohnfläche zzgl. rd. 8m² großem Balkon alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Gang, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Handwaschbecken, Küche (ausgestattet), Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorzimmer/Gang: Die Wohnung wird durch eine klassische Doppelflügel-Eingangstür betreten und ist sehr großzügig. Dieser Bereich ist, wie alle anderen Wohnräume mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Wohnzimmer: Dieses Zimmer ist gut geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- als auch Essbereich. Die Ausrichtung des Wohnzimmers geht nach Richtung Osten.

Küche: Die moderne Küche ist voll ausgestattet und mit allen Einbaugeräten bestückt.

WC: Das WC ist direkt vom Vorraum aus begehbar und bietet auch ein Handwaschbecken.

Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss: Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine sehr geräumige Dusche.

Schlafzimmer : Dieses Zimmer ist an das Wohnzimmer angrenzend, ostseitig ausgerichtet und sehr hell und freundlich.

Balkon: Der Balkon ist zur Gänze nach Westen ausgerichtet.

Die Wohnung verfügt im Wohnzimmer über eine Klimaanlage.

Ein Anschluss für TV und Internet ist natürlich direkt in der Wohnung vorhanden.

Der Balkon ist aktuell noch nicht errichtet und wird im Zuge des Verkaufs neu geschaffen.

Sämtliche Bewilligungen sind bereits erteilt. Die Kostenbeteiligung für die Errichtung beträgt EUR 15.000,-- und kommt zum angegebenen Kaufpreis noch hinzu.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

U3 - Ottakring: rd. 9 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 2, 10 und 44: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinien 45A , 45A und 46B: rd. 5 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine

persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter office@dfi.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <500m Kinder
<500m Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <500m Verkehr Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 86.04m²

Wohnfläche: 77.83m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 157.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.25m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 440000€

Nebenkosten: 192.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at